



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para o serviço especializado e a solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, confirmando que o objeto possui previsibilidade no Plano Anual de Contratações e na Lei Orçamentária Anual - LOA, sendo considerado serviço essencial de contratação contínua.

Considerando que o objeto em tela se trata de locação de imóvel com o objetivo de atendimento imediato aos usuários do Sistema Único de Saúde – SUS e à cobertura e expansão assistencial dos programas de saúde.

2. REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Saúde do Município de Prainha – Estado do Pará.

3. SUGESTÃO DE OBJETO PARA CONTRATAÇÃO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE SAÚDE DA FAMÍLIA RIBEIRINHA VALDETE PANTOJA, DE FORMA A ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – MUNICÍPIO DE PRAINHA/PA.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise refere-se a necessidade de espaço físico que tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde Ribeirinha o que oportunamente informamos que o Secretaria Municipal de Saúde não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas e busca não gerar sobrecarga ao hospital municipal. A escolha recaiu no imóvel Localizada na Rua Quinze de novembro s/n, Bairro Centro, Distrito 01,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE PRAINHA
MUDANÇA SE FAZ COM RESPONSABILIDADE



Setor 01, Quadra 016 e Lote 0156. Por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo. O imóvel referido foi avaliado pela Secretaria Municipal de Saúde, tendo o valor de avaliação para locação mensal no montante de **R\$ 3.500,00**. Considerando o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade da população ribeirinha.

O imóvel que é objeto do presente processo é localizado na área central do município de Prainha com fácil acessibilidade, é valido ressaltar a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o serviço em tela. O imóvel apresenta tributos altamente diferenciados em face dos demais. Outro fator de suma importância a localização do imóvel é estratégico para a realização das atividades planejadas, isso pode incluir proximidade de outros órgãos, facilidade de acesso para o público-alvo, entre outros fatores.

Ainda o imóvel é escolhido constatado a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

Assim, diante do exposto restou comprovado através de Laudo de avaliação do imóvel por ser o valor médio de mercado praticado com a Administração.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de produto similar, podendo a Administração contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Foi lavrada certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel.



No caso em questão verificamos, como já foi dito, trata-se de situação pertinente a Inexigibilidade conforme citado no art 74 da Lei 14.133/21.

5. NORMATIVA NORTEADORES PARA SEREM UTILIZADOS NA CONTRATAÇÃO

Nesse sentido, afigura-se elegível a contratação direta, na modalidade de inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V da Lei 14.133/21.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
[...]

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO

O Termo de Referência elaborado a partir das recomendações deste Estudo Técnico Preliminar deverá prever a **INEXIGIBILIDADE LICITAÇÃO** para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE SAÚDE DA FAMÍLIA RIBEIRINHA VALDETE PANTOJA, DE FORMA A ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – MUNICÍPIO DE PRAINHA/PA.**

O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE PRAINHA
MUDANÇA SE FAZ COM RESPONSABILIDADE



- b) Documentação da imobiliária com identificação do responsável legal e documentação comprobatória, incluindo contrato de prestação de serviço com o proprietário do imóvel;
- c) Área de Total/expediente (total);
- d) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);

II- Instrumento de mandato contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, em caso de procurador;

III - Formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado por profissional habilitado;

IV - Documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que foi iniciado o período locatício;

V - Minuta do contrato de locação;

VI - Parecer jurídico sobre a minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua dispensa ou inexigibilidade.

A referida contratação terá vigência de 09 (nove) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar.

O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE PRAINHA
MUDANÇA SE FAZ COM RESPONSABILIDADE



O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES e DESCRIÇÃO

O quantitativo foi estabelecido com base na demanda informada pela coordenadora e por conta do período e orçamento anual, prevalecendo a necessidade poderão ser aplicados aos serviços os aditamentos pertinentes em Lei.

Nº	DESCRIÇÃO	QUANT.	UNIDADE	VALOR MÊS
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL Especificação: Imóvel em alvenaria com área total de 135m²; 04 (quatro) quartos, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) salas, 01 (uma) cozinha e área externa. Localizada na R. Quinze de novembro s/n, Bairro Centro, Distrito 01, Setor 01, Quadra 016 e Lote 0156. Cep: 68130-000, Município de Prainha.	08	MÊS	R\$ 3.500,00

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feito uma pesquisa nas mediações do centro da cidade local onde pretendia locar um imóvel que atendesse a necessidade, pesquisa de mercado feita pela coordenadora da unidade. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:



4.1 AQUISIÇÃO No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específica como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

4.2 LOCAÇÃO De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente

CONSIDERANDO o exposto acima, foi lavrado termo de inexistência de imóvel com as mesmas características, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade da população.

9. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Foi realizada pesquisa de mercado com outros imóveis potenciais contudo o menor valor encontrado foi de **R\$ 3.500,00 mensal** com o valor global estimado da contratação de **R\$ 28.000,00**, no qual o mesmo melhor atende o interesse do objeto, por sua estrutura física, por ser mais próximo do porto municipal do município, do hospital municipal, do centro de fisioterapia e por conter toda documentação necessária para a devida cobertura da despesa.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Destacando que, o imóvel possui o tamanho necessário para comportar os pacientes, a equipe de profissionais e os materiais de trabalho a ser utilizados, assim oferecer o melhor espaço para realizar o bom acolhimento dos pacientes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE PRAINHA
MUDANÇA SE FAZ COM RESPONSABILIDADE



Sendo relevante que a adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros do mercado, evidenciado pela necessidade para a locação do imóvel atendendo o desempenho das atividades necessárias, prevalecendo a supremacia e a satisfação do serviço público, onde comprova-se a impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel.

Portando, se efetua necessário a locação de imóvel para suprir a citada deficiência da rede física desta Secretaria Municipal de Saúde do município de Prainha.

11. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Para a solução em questão não será adotado o parcelamento, haja visto que a demanda será plena atendida, justamente pelo fato que locação do imóvel transcorrerá de forma mensal, visando a celeridade processual. Considerando ainda que a contratação será realizada por meio de licitação inexigibilidade, proporcionando celeridade e economicidade ao processo de contratação, procedimento maximiza o princípio da eficiência.

Diante do exposto, a melhor solução encontrada para atendimento da necessidade em questão, em compatibilidade com a Lei será a locação de imóvel por inexigibilidade.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade e conforto de acesso ao público-alvo e propiciar qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento à população ribeirinha;
- d) Evitar das atividades essenciais desenvolvidas pela equipe saúde da família ribeirinha Valdete Pantoja;
- e) Em relação à **eficácia**: atendimento de todas as demandas do serviço especializado, no suporte à atividade finalística do órgão voltados a comunidade ribeirinha;
- f) Quanto à **eficiência**: assegurar um atendimento de saúde mais específico, para o armazenamento de equipamentos e conservação de vacinas e medicamentos;
- g) Adquirir com maior celeridade, evitando maior tramitação burocrática e propiciar o desafogamento dos serviços do hospital municipal.



- h) Aumento na eficiência operacional quanto à produtividade na execução das atividades administrativas;
- i) Maximização dos resultados da governança administrativa;
- j) Garantir um espaço adequado para o desenvolvimento das diversas atividades coletivas realizadas por essa unidade de saúde e dentre outros serviços ali oferecido

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes, para que o objetivo desta contratação seja atingido, dentre eles eventualmente serão necessárias aquisições de materiais e contratações de serviços.

14. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A CONTRATAÇÃO

O imóvel deve estar em estado apropriado para o uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades desenvolvidas e não deverá possuir dívidas pré-existentes, tão pouco gerar ônus futuros.

15. IMPACTOS AMBIENTAIS

Os riscos de impactos ambientais dos equipamentos que integram o CHID giram em torno dos Resíduos de Serviços de Saúde (RSS) que, de acordo com as normativas brasileiras, podem ser definidos como resíduos resultantes das atividades exercidas por estabelecimentos prestadores de serviços de saúde, abrangendo os resíduos provenientes das mais diversas fontes potencialmente geradoras, como hospitais, clínicas médicas, veterinárias, odontológicas, farmácias, ambulatórios, postos de saúde, laboratório de análises clínicas, laboratórios de análises de alimento, laboratórios de pesquisa, consultórios médicos e odontológicos, empresas de biotecnologia, casas de repouso e casas funerárias. Os RSS incluem, entre outros, material biológico contaminado, objetos perfurocortantes, peças anatômicas, substâncias tóxicas, inflamáveis e radioativas. A fim de mitigar os riscos deverão ser atendidas todas as cláusulas e exigências contidas na Resolução CONAMA Nº 358 de 29 de abril de 2005, que dispõe sobre o tratamento e a disposição final dos resíduos de saúde e dá outras providências; com a RDC (MS) Nº 222, de 28 de março de 2018, que regulamenta as boas práticas de gerenciamento dos resíduos de serviços de saúde e dá outras providências; e demais normativas vigentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE PRAINHA
MUDANÇA SE FAZ COM RESPONSABILIDADE



A atividade hospitalar está entre as inúmeras modalidades de serviços que pode desempenhar um papel central na mitigação ou expansão dos impactos socioambientais associados ao setor. As unidades hospitalares, entre todas as atividades de serviços, são um dos principais consumidores de energia elétrica, além de gerarem quantidade significativa de resíduos. Nesse contexto, a ecoeficiência constitui uma ferramenta essencial para que também as atividades hospitalares possam conciliar maior eficiência econômica.

O funcionamento da unidade médica deverá minimizar o uso de diversos recursos naturais, como água, energia e materiais descartáveis, devem ser adotadas medidas de mitigação para preservar a integridade do ecossistema e garantir a sustentabilidade da região.

O lixo hospitalar deverá ser armazenado em coletores específicos, não perdurarem em armazenamento superior ao suportado, ser coletado em veículos apropriados e descartados conforme o plano municipal de saneamento como forma de práticas seguras de armazenamento, manuseio e descarte.

Para reduzir a emissão de poluentes, a unidade deve investir em equipamentos mais eficientes e adotar medidas de controle de emissões.

Viabilizar medidas de economia de consumo de energia com a aquisição de equipamentos tipo A e com o investimento em fontes renováveis como energia solar e outras medidas de eficiência energética.

Adotar práticas sustentáveis em seu dia a dia, promovendo a educação ambiental entre seus colaboradores, pacientes e comunidade local. A conscientização sobre os impactos ambientais das atividades e a importância da preservação do meio ambiente pode incentivar a adoção de comportamentos mais sustentáveis e contribuir para a construção de uma sociedade mais consciente e responsável.

É essencial que as práticas sustentáveis mencionadas sejam aplicadas, afim de reduzir o consumo de recursos e minimizar seu impacto ambiental.

16. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAINHA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE PRAINHA
MUDANÇA SE FAZ COM RESPONSABILIDADE



Com base nas informações levantadas ao longo do estudo preliminar verificamos que este tipo de contratação é necessário. Desde modo, declaramos a viabilidade da contratação pretendida, através de Inexigibilidade de Licitação, com base no artigo 75 incisos V da Lei 14133/2023, motivo pelo qual declaramos a viabilidade e razoabilidade da presente licitação.

Ainda em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- ✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;
- ✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados;
- ✓ Foram fornecidas soluções e o mapa de risco devidamente elaborado.

Assim, considerando os pontos listados acima, a pesquisa realizada e o levantamento do orçamento estimado da licitação, entendemos ser VIÁVEL e NECESSÁRIA a contratação da solução demandada.

Prainha - Pará, 15 de abril de 2024.

DARLEN
MIRANDA DA
ROCHA:9454
1744287

Assinado de forma
digital por DARLEN
MIRANDA DA
ROCHA:94541744287

Darlen Miranda da Rocha
Agente de Planejamento- Semsu
Portaria Nº 138/2024-PMP/GP